EON BANK BHD

lwn.

OH CHAR HONG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
YAACOB ISMAIL H
[SAMAN PEMULA NO: S5-24-1689-2000]
30 JULAI 2003

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Kausa yang bertentangan - Sama ada dibuktikan - KKMT 1980, A. 83 k. 3(3) - Akta Kebankrapan 1967, s. 8(2A) - Akta Had Masa 1953, s. 21(2)*

Ini adalah permohonan saman pemula plaintif bank untuk satu perintah jualan ke atas tanah milik defendan selaras dengan peruntukkan A. 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT 1980'). Tanah tersebut digadaikan di bawah satu kemudahan pinjaman yang telah diberikan kepada sebuah syarikat bernama Wayahead Sdn Bhd (peminjam utama). Defendan merupakan penjamin kemudahan pinjaman tersebut. Plaintif membuat permohonan ini selepas peminjam utama dan seterusnya defendan gagal menjelaskan pinjaman tersebut.

Diputuskan:

[1] Menurut A. 83 k. 3(3) KKMT 1980 plaintif hendaklah menyatakan butir-butir faedah yang dikenakan dan tunggakan yang terhutang oleh defendan pada tarikh saman pemula dikeluarkan dan afidavit diikrarkan. Jumlah yang dinyatakan di dalam saman pemula, afidavit dan Borang 16D plaintif adalah meragukan. Ini disebabkan tarikh dokumen-dokumen tersebut difail, diikrar dan dikeluarkan adalah berbeza. Terdapat juga beberapa afidavit yang telah difailkan oleh plaintif di mana jumlah yang terhutang oleh defendan adalah bercanggah. Lagi, kadar faedah yang dikenakan juga adalah berbeza dan tiada keterangan yang diberikan oleh plaintif menerangkan perbezaan kadar tersebut dan bilakah kadar faedah itu berkuatkuasa. Maka, plaintif gagal mematuhi aturan tersebut. (ms 22 h & 23 a-d)

[2] Plaintif masih terus mengenakan faedah ke atas defendan walaupun plaintif tahu pada masa material defendan adalah seorang bankrap. Plaintif tidak berhak mengenakan faedah berdasarkan s. 8(2A) Akta Kebankrapan 1967. Plaintif juga telah memulakan tindakan ini terhadap defendan lebih kurang 14 tahun tujuh bulan dari tarikh kausa tindakan telah timbul. Ini telah melanggar tempoh had masa 12 tahun yang telah ditetapkan menurut

s. 21(2) Akta Had Masa 1953. Kesimpulannya, defendan telah berjaya menunjukkan bahawa terdapat kausa yang bertentangan terhadap permohonan plaintif dalam tindakan ini. (ms 23 f-h & 24 a-d)

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:
Citibank NA v. Ibrahim Othman [1994] 1 MLJ 608 ***(dirujuk)***
Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Bankruptcy Act 1967, s. 8(2A)
Limitation Act 1953, s. 21(2)
National Land Code, s. 254
Rules of the High Court 1980, O. 83

Bagi pihak plaintif - Cik Rashidah; T/n Riswana & Co
Bagi pihak defendan - Ravin Devadason; T/n Parthan & Assoc

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Yaacob Ismail H:

Fakta Kes

Plaintif adalah sebuah bank. Defendan adalah seorang penjamin yang menjamin kemudahan pinjaman yang telah diberikan oleh plaintif kepada Wayahead Sdn Bhd selaras dan sebagai balasan kepada kemudahan pinjaman tempoh tetap berjumlah RM250,000. Perjanjian pinjaman dan perjanjian jaminan telah dilaksanakan pada 30 Disember 1985.

Seterusnya defendan juga telah melaksanakan satu gadaian bertarikh 30 Disember 1985 ke atas hartanah yang dipegang di bawah HS(D) 11375, P.T. 36552 Mukim dan Daerah Kuala Lumpur Negeri Wilayah Persekutuan di bawah Bil. Perserahan No. 581/86 Jilid 410, Folio 80 di dalam Pendaftar Hakmilik Tanah Negeri Wilayah Persekutuan.

Adalah menjadi terma-terma gadaian yang dipersetujui *inter alia*, bahawa defendan bersetuju untuk membayar kembali jumlah wang pinjaman, faedah dan lain-lain jumlah yang tertunggak dan terhutang yang perlu dibayar di bawah perjanjian pinjaman dan gadaian tersebut termasuk kerugian, kehilangan, caj dan kos yang ditanggung oleh plaintif untuk mendapatkan jumlah yang terhutang apabila dituntut oleh plaintif.

Di dalam kes ini, peminjam utama dikatakan telah ingkar, cuai dan gagal membuat bayaran. Notis tuntutan telah dikeluarkan kepada defendan selaku penjamin. Defendan dikatakan telah ingkar membuat bayaran.

Plaintif melalui peguamcaranya juga telah mengeluarkan notis kemungkiran mengenai suatu gadaian dalam Borang 16D kepada defendan selaras dengan s. 254 Kanun Tanah Negara 1965 menuntut defendan selaku penggadai dan penjamin kepada peminjam utama supaya menjelaskan jumlah yang terhutang.

Defendan dikatakan gagal menjelaskan hutang sebanyak RM1,671,372.90 setakat 30 Jun 1999. Plaintif kini melalui tindakan yang telah difailkan di sini memohon untuk satu perintah jualan selaras dengan peruntukan A. 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Defendan membantah permohonan saman pemula terpinda plaintif (kandungan 28) di sini.

Keputusan

Pada 14 April 2003 saman pemula terpinda plaintif (kandungan 28) telah dibicarakan. Setelah meneliti kertas kausa relevan dan menimbangkan hujahan-hujahan yang telah dikemukakan oleh peguamcara bagi kedua-dua pihak, mahkamah telah menangguhkan kes ini kepada 5 Mei 2003 untuk keputusan.

Pada 5 Mei 2003, mahkamah memutuskan permohonan plaintif (kandungan 28) ditolak dengan kos. Plaintif tidak berpuashati dengan keputusan ini, lalu memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan terhadap keseluruhan keputusan tersebut.

Alasan Penghakiman

Di dalam kes *Citibank NA v. Ibrahim bin Othman* [1994] 1 MLJ 608 hakim Mahadev Shankar telah menolak permohonan plaintif untuk perintah jualan. Beliau memutuskan:

> (1) The plaintiff had applied for an order for sale to effect repayment of moneys secured by a charge, and on a reading of O. 83 rr. (1)(1)(a), (b), (c), 3(3) and 3(6) together, it was incumbent on the plaintiff to provide the statutory particulars in the first affidavit. The plaintiff had failed to do so and the subsequent affidavits filed before the final hearing also did nothing to remedy the earlier inadequacies as the affidavits did not correctly state the amount of the advance nor show at what rate interest had been calculated. Provided evidence of the correct amount due has been put before the final hearing, the court has the power to dispense some omission if no real prejudice would thereby result to the defendant. However in this case, the affidavits did not show and from what date

the plaintiff had become entitled to charge an interest of 14% per annum. This was a material omission as the defendant expressly disputed the liability to pay the interest at 14% per annum.

(2) The objective of O. 83 r. 3 is to enable the defendant to know at least by the date the originating summons is filed, what is the exact sum he is legally liable to pay so that he can make up his mind to contest or to pay up. If there is a dispute as to the amount payable, the court must be able to say precisely when making its order 'the total amount due to the chargee at the date on which the order is made'. These words are from s. 257(1)(c) of the National Land Code 1965 and they are mandatory.

Di dalam kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 2 CLJ 36, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan:

'Cause to the contrary' within s. 256(3) of the code, might be established only in three categories of cases:

i) when a chargor was able to bring his case within any of the exceptions to the indefeasibility doctrine in s. 340 of the Code;

ii) when a chargor could demonstrate that the chargee had failed to meet the conditions precedent for the making of an application for an order for sale;

iii) when a chargor could demonstrate that the grant of an order for sale would be contrary to some rule of contrary law or equity.

If no cause to the contrary could be shown, the court would be obliged to make an order for sale.

Berdasarkan kepada prinsip undang-undang yang telah dinyatakan di atas dan setelah meneliti kertas kausa yang relevan dan setelah menimbangkan hujahan kedua-dua pihak, mahkamah mendapati defendan telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawa terdapat kausa bertentangan terhadap permohonan plaintif untuk perintah jualan di sini.

Plaintif Telah Gagal Mematuhi Peruntukkan Mandatori A. 83 k. 3(3) KKMT 1980

Adalah jelas menurut Aturan ini plaintif hendaklah menyatakan butir-butir faedah yang dikenakan dan tunggakan yang terhutang oleh defendan pada tarikh saman pemula dikeluarkan dan afidavit diikrarkan.

Plaintif telah gagal mematuhi peruntukkan di bawah Aturan ini. Di dalam saman pemula dinyatakan bahawa jumlah terhutang oleh defendan setakat 30 Jun 1999 adalah RM1,671,372.90 bersama faedah pada kadar 12.5% setahun. Jumlah yang sama juga telah dinyatakan di dalam afidavit plaintif (kandungan 2) pada tarikh 30 Jun 1999. Bagaimanapun, jumlah ini juga telah dinyatakan di dalam Borang 16D yang telah dikeluarkan pada 3 September 1999. Oleh itu jumlah yang dinyatakan di dalam saman pemula, afidavit dan Borang 16D tersebut adalah meragukan. Ini disebabkan tarikh dokumen-dokumen tersebut difail, diikrar dan dikeluarkan adalah berbeza.

Selepas saman pemula terpinda plaintif difailkan, plaintif didapati gagal memfailkan afidavit sokongan yang mematuhi A. 83 KKMT 1980. Penelitian selanjutnya mendapati terdapat beberapa afidavit telah difailkan bertarikh 6 Julai 1999 dan 22 November 2000 oleh plaintif di dalam tindakan ini di mana jumlah yang terhutang oleh defendan pada 30 Jun 1999 dan 4 Mac 1988 masing-masing adalah bercanggah.

Jumlah yang terhutang pada 1988 adalah melebihi jumlah pada 1999 manakala kadar faedah yang dikenakan adalah 12.5% setahun manakala kadar faedah menurut perjanjian pinjaman adalah pada 15.75%. Ini menunjukkan plaintif sebenarnya telah gagal mematuhi peruntukkan A. 83 KKMT 1980. Tiada keterangan telah diberikan oleh plaintif menerangkan perbezaan kadar tersebut dan bilakah kadar faedah itu berkuatkuasa.

Peruntukan s. 8(2A) Akta Kebankrapan 1967 Dan s. 21(3) Akta Had Masa 1953

Defendan di dalam kes ini telah dijadikan bankrap pada 4 Mac 1988 dan plaintif telah dimaklumkan berkenaan perkara ini pada 24 Jun 1999. Menurut s. 8(2A) Akta Kebankrapan 1967 "No secured creditor shall be entitled to any interest in respect of his debt after the making of the receiving order if he does not realise his security within six months from the date of the receiving order."

> Selanjutnya s. 21(5) Akta Had Masa 1953 telah memperuntukkan: "No action to recover arrears of interest payable in respect of any sum of money secured by a mortgage or other charge or payable in respect of proceeds of the sale of land, or to recover damages in respect of such arrears shall be brought after the expiration of six years from the date on which the interest became due."

Di dalam tindakan ini, plaintif masih terus mengenakan faedah ke atas defendan walaupun plaintif tahu pada masa material defendan adalah seorang bankrap. Ini boleh dilihat melalui afidavit (kandungan 8) plaintif di para 4. dan Notis

Borang 16D bertarikh 3 November 1999 yang dikeluarkan oleh plaintif yang jelas menunjukkan faedah dikenakan terhadap defendan. Plaintif tidak berhak mengenakan faedah berdasarkan peruntukkan yang telah dinyatakan di atas.

Plaintif hanya telah memulakan tindakan ini terhadap defendan pada 7 Julai 2000 iaitu lebih kurang 14 tahun tujuh bulan dari tarikh kausa tindakan telah timbul. Oleh itu Notis Borang 16D yang telah dikeluarkan pada 3 September 1999 telah melanggar tempoh had masa yang telah ditetapkan menurut s. 21(2) Akta Had Masa 1953 yang menyatakan "No foreclosure action in respect of mortgaged personal property shall be brought after the expiration of twelve years from the date on which the right to foreclose accrued". Dalam kes di hadapan mahkamah hak menutup gadaijanji (foreclose) berlaku pada 30 Jun 1986.

Klausa 3.06 perjanjian pinjaman bertarikh 30 Disember 1985 mengenai 'Repayment of the Principal Loan and Interest' menyatakan "The Borrower shall repay the Principal loan sum of RM250,000 only in one lump sum at the end of loan period, that is six (6) months from the date of drawdown". Klausa 6.02 perjanjian jaminan pula menyatakan "Time shall be the essence of this Guarantee". Oleh itu, tindakan plaintif adalah jelas dibatasi oleh peruntukan Akta Had Masa 1953.

Kesimpulan

Atas alasan-alasan yang telah dinyatakan di atas, mahkamah mendapati defendan telah berjaya menunjukkan bahawa terdapat kausa yang bertentangan terhadap permohonan plaintif dalam tindakan ini. Oleh itu permohonan plaintif untuk perintah jualan (kandungan 28) di sini wajar ditolak dengan kos.